定期建物賃貸借契約

賃貸人　　（以下「甲」という。）と賃借人　　（以下「乙」という。）とは，以下の頭書（１）に定める建物（以下「本件建物」という。）について，借地借家法（以下「法」という。）第 38 条に定める定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

頭書

（1）賃貸借の目的物

建物の名称			
所在地			
家屋番号			
種類・構造等			共同住宅・鉄筋コンクリート造 階数：　　階建　　総戸数：　　戸 工事完了年　　：　　年 大規模修繕実施年：　　年
住戸番号・間取り			住戸番号　　号室 間取り（　　）LDK・DK・K／ワンルーム
床面積			住戸部分　　㎡ （それ以外に、バルコニー　　㎡）
住戸部分	設備等	名称	有無・内容
		トイレ	□専用（水洗）
		浴室	□有　□無
		シャワー	□有　□無

		洗面台	□有　□無
		洗濯機置場	□有　□無
		給湯設備	□有　□無
		調理器	□ガス　□電気　□IH　□無
		冷暖房設備	□有　□無
		備え付け照明設備	□有　□無
		オートロック	□有　□無
		地デジ・CATV 対応	□地デジ　□CATV　□無
		インターネット対応	□有　□無
		メールボックス	□有　□無
		宅配ボックス	□有　□無
		鍵	交付本数（　　）本
		デジタルロック	□有　□無
		使用可能電気容量	（　　）アンペア

		ガス	□都市ガス　□プロパンガス
		上水道	□水道本管より直結　□受水槽
		下水道	□公共下水道
附属施設		駐車場 □含む　□含まない　　台分（位置番号：　　） バイク置場 □含む　□含まない　　台分（位置番号：　　） 自転車置場 □含む　□含まない　　台分（位置番号：　　） 物置　　□含む　□含まない 専用庭　　□含む　□含まない その他　　□含む　□含まない（　　）	

（2）契約期間

始期	年　　月　　日から	年　　月間
終期	年　　月　　日まで	
契約終了の通知をすべき期間　　年　　月　　日から　　年　　月　　日まで		

（3）賃料等

<table>
<tr><th>賃料・共益費等</th><th>金額・支払期限</th><th>支払方法・振込先</th></tr>
<tr><td>賃料</td><td>月額　　円
□当月分　□翌月分を
毎月　　日まで</td><td rowspan="7">振込先金融機関名：

預金：□普通　□当座

口座番号：

口座名義人：

振込手数料負担者：借主</td></tr>
<tr><td>共益費</td><td>月額　　円
□当月分　□翌月分を
毎月　　日まで</td></tr>
<tr><td>水道・電気・ネット</td><td>電気　　□賃料に含む　□含まない
水道　　□賃料に含む　□含まない
ネット　　□賃料に含む　□含まない</td></tr>
<tr><td>敷金</td><td>賃料　　か月相当分
円</td></tr>
<tr><td>附属施設使用料</td><td>円</td></tr>
<tr><td>一括前払金
（合計受領額）</td><td>合計金額　　円

入金日　　年　　月　　日

□　全額受領済み</td></tr>
</table>

賃料・共益費等	金額・支払期限	支払方法・振込先
※【非居住者の方へ】上記記載にかかわらず、賃借人が日本国内に住所地を有しない場合には、契約期間中の賃料、共益費、敷金、及び附属施設使用料の全額を契約締結時に前払い頂きます。その場合、仮に契約期間中に退去される場合でも、返金には一切応じることはできませんので予め御了承下さい。		

（4）貸主及び管理業者

貸主（会社名・代表者）	住所　〒 氏　　名 電話番号
建物の所有者	住所　〒 氏　　名 電話番号

（5）借主及び同居人

	借主	同居人
氏名等	氏名： 年齢：　　歳 電話番号：	氏名：　　年齢：　歳　借主との関係： 氏名：　　年齢：　歳　借主との関係： 氏名：　　年齢：　歳　借主との関係： 合計：　　人
緊急時の連絡先	住所　〒 氏名： 電話番号：	借主との関係：

（使用目的等）

第１条　甲は乙に対し，本件建物を居住用として賃貸し，乙はこれを賃借する。乙は，居住用以外の目的で本件建物を使用してはならない。

（契約の期間）

第２条　契約期間は頭書（２）に記載するとおりである。

２　本契約は，契約の更新がなく，前項に規定する期間の満了により終了する。ただし，甲及び乙は協議の上，本契約の期間満了後において，新たな定期建物賃貸借契約（以下「再契約」という。）をすることができる。

３　本契約の期間が１年以上である場合，甲は，第１項に規定する期間の満了の１年前から６か月前までの間（以下「通知期間」という。）に乙に対し，期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面により通知するものとする。

４　前項の場合において，甲が同項の通知をしなかったときは，甲は，乙に対し，本契約の終了を主張することができない。ただし，甲が前項の通知期間経過後に乙に対して期間満了により，本契約が終了する旨の通知をした場合は，その通知の日から６か月を経過した日に本契約は終了する。

（事前説明）

第３条　乙は，本契約の締結に先立ち，甲から，本契約には更新がなく，第２条第１項に定める期間の満了により終了する旨を記載した，本契約書とは別個独立の書面の交付を受け，その内容について説明を受けたことを確認する。

（賃料）

第４条　乙は、頭書（３）の記載に従い、賃料を甲に支払わなければならない。

２　１か月に満たない期間の賃料は１か月を 30 日として日割計算とする。

（賃料の固定）

第５条　前条に定める賃料は，契約期間中改定しないものとし，借地借家法第 32 条の規定は適用せず，甲及び乙は相互に賃料の増減請求ができないものとする。

（敷金）

第６条　乙は，本契約から生じる債務の担保として，頭書（３）に記載する敷金を甲に交付するものとする。

２　乙は，本件建物を明け渡すまでの間，敷金をもって賃料その他の債務と相殺をすることができない。

３　甲は，本件建物の明渡しがあったときは，遅滞なく敷金の全額を無利息で乙に返還しなければならない。ただし，甲は，本件建物の明渡し時に，賃料の滞納，原状回復に要する費用の未払いその他の本契約から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には，当該債務の額を敷金から差し引くことができる。

４　前項ただし書の場合には，甲は，敷金から差し引く債務の額の内訳を乙に明示しなければならない。

（禁止又は制限される行為）

第７条　乙は，甲の書面による承諾を得ることなく，本件建物の全部又は一部につ

き，賃借権を譲渡し，又は転貸してはならない。
２　乙は，甲の書面による承諾を得ることなく，本件建物の増築，改築，移転，改造若しくは模様替え又は本件建物の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。
３　乙は，本件建物の使用に当たり，以下の行為を行ってはならない。
（１）　鉄砲，刀剣類又は爆発性，発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること
（２）　大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し，又は備え付けること
（３）　配水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと
（４）　大音響でテレビ，ステレオ等の操作，ピアノ等の演奏を行うこと
（５）　猛獣，毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること
４　乙は，本件建物の使用に当たり，甲の書面による承諾を得ることなく，犬，猫等の動物を飼育してはならない。
５　乙は，本件建物の使用に当たり，同居人をおく場合及び１か月以上継続して本件建物を留守にする場合は，甲に通知しなければならない。

（反社会的勢力の排除）

第８条　甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。
（１）　自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。
（２）　自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が反社会的勢力ではないこと。
（３）　反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。
（４）　自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為
２　乙は、甲の承諾の有無にかかわらず、本物件の全部又は一部につき、反社会的勢力に賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない

（修繕）

第９条　甲は，本条第３項に掲げる修繕を除き，乙が本件建物を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合において，乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は，乙が負担しなければならない。
２　甲は本件建物について修繕を行う場合は，あらかじめ，その旨を乙に通知しなければならない。この場合において，乙は，正当な理由がある場合を除き，当該修繕の実施を拒否することができない。
３　乙は，甲の承諾を得ることなく，以下の修繕を自らの負担において行うことができる。
（１）　電灯，蛍光灯，ヒューズの取替え

（２） 給水栓，排水栓の取替え
（３） その他費用が軽微な修繕

（契約の解除）

第10条　甲は，乙が第４条第１項に規定する賃料支払義務に違反した場合において，甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず，その期間内に当該義務が履行されないときは，本契約を解除することができる。

２　甲は，乙が以下に掲げる義務に違反した場合において，当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは，本契約を解除することができる。

（１） 第１条に規定する本件建物の使用目的遵守義務
（２） 第７条各項及び第８条各項に規定する義務
（３） その他本契約に規定する乙の義務

（乙からの解約）

第11条　乙は，転勤，療養，親族の介護その他やむを得ない事情により，乙の生活の本拠として使用することが困難になったときは，解約の申入れをすることができる。この場合においては，本契約は解約の申入れの日から１か月を経過することによって終了する。

（契約の終了）

第12条　本件建物の全部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合，本契約は当然に終了する。

（明渡し・原状回復）

第13条　乙は，本契約が終了する日（甲が第２条第３項に規定する通知をしなかった場合においては，同条第４項ただし書に規定する通知をした日から６か月を経過した日）までに（第10条の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては，直ちに），本件建物を明け渡さなければならない。この場合において，乙は，通常の使用に伴い生じた本件建物の損耗を除き，本件建物を原状回復しなければならない。

２　乙は，前項前段の明渡しをするときには，明渡し日を事前に甲に通知しなければならない。

３　乙が本契約終了後も本件建物を明け渡さないときは，乙は甲に対し，契約終了日の翌日から明渡し完了日まで，賃料の２倍に相当する額の使用損害金を支払う。

４　甲及び乙は，第１項後段の規定に基づき乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。

（立入り）

第14条　甲は，本件建物の防火，本件建物の構造の保全その他の本件建物の管理上，特に必要があるときは，あらかじめ乙の承諾を得て，本件建物内に立ち入ることができる。

２　乙は，正当な理由がある場合を除き，前項の規定に基づく甲の立入りを拒否す

ることはできない。

3　本契約終了後において本件建物を賃借しようとする者又は本件建物を譲り受けようとする者が下見をするときは，甲及び下見をする者は，あらかじめ乙の承諾を得て，本件建物内に立ち入ることができる。

4　甲は，火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の必要がある場合においては，あらかじめ乙の承諾を得ることなく，本件建物内に立ち入ることができる。この場合において，甲は乙の不在時に立ち入ったときは，立入り後その旨を乙に通知しなければならない。

（再契約）

第15条　甲は，再契約の意向があるときは，第2条第3項に規定する通知の書面に，その旨を付記するものとする。

2　再契約をした場合は，第13条の規定は適用しない。ただし，本契約における原状回復の債務の履行については，再契約に係る賃貸借が終了する日までに行うこととし，敷金の返還については，明渡しがあったものとして第6条第3項に規定するところによる。

（協議）

第16条　甲及び乙は，本契約に定めがない事項及び本契約の解釈について疑義が生じた場合は，民法その他の法令及び慣行に従い，誠意をもって協議し，解決するものとする。

上記契約の成立を証するため，本契約書2通を作成し，甲乙各自署名押印の上，各1通を保有する。

年　　月　　日

住所

賃貸人（甲）　　○

住所

賃借人（乙）　　○